

Comment fonctionnent les impôts fonciers ?

Les impôts fonciers sont des frais annuels que vous, le propriétaire, êtes tenu(e) de payer au gouvernement du District de Columbia. L'impôt se base sur la valeur de votre domicile dans le District de Columbia. Les impôts que vous payez servent pour les services locaux tels que les écoles, les réparations routières et les pompiers. Dans le District de Columbia, environ 15 % des services et programmes locaux sont payés par l'intermédiaire des impôts fonciers.

Comment les impôts fonciers sont-ils calculés ?

Le taux d'imposition actuel pour une propriété résidentielle dans le District de Columbia est de 0,85 USD par tranche de 100 USD de la valeur évaluée (0,85 %). Ainsi, si un logement est d'une valeur de 500 000 USD, le propriétaire paierait 4 250 USD d'impôts fonciers annuels.

Alors, qui détermine la valeur de mon logement ?

En bref, c'est le gouvernement du District de Columbia qui statue. Chaque année, nous effectuons une évaluation foncière de votre logement, afin de mettre à jour notre estimation de sa valeur marchande.

Nos experts utilisent des méthodes standardisées pour calculer la valeur actuelle de votre propriété. Ces méthodes prennent en compte les rénovations récemment effectuées sur votre logement, ainsi que les prix de vente des maisons de votre quartier pour déterminer la valeur évaluée de votre propriété. Les informations sur la rénovation sont fournies par le Department of Consumer and Regulatory Affairs (Service des consommateurs et des affaires réglementaires) du District de Columbia, qui accorde les permis de construire. Les informations sur les ventes de logements sont fournies par l'Office of Tax and Revenue (Bureau des impôts et recettes) du District de Columbia, qui tient le registre officiel des propriétaires (détenteur ou détentrice de l'acte sur) chaque propriété du District. Chaque année, en février, vous recevrez un avis par courrier vous informant de la nouvelle valeur

évaluée de votre propriété. Cette valeur sera utilisée afin de calculer le montant que vous devez au titre des impôts fonciers.

Que faire si je pense que la valeur évaluée de ma propriété est incorrecte ?

Vous avez le droit de faire appel. Nous vous encourageons à consulter le [processus d'appel de l'évaluation des propriétés](#), qui détaille les différentes étapes.

Y a-t-il quelque chose qui empêche la valeur de ma propriété d'évoluer rapidement d'une année sur l'autre ?

Oui. Bien que la valeur évaluée de votre logement puisse augmenter ou diminuer selon n'importe quel taux, le District de Columbia dispose d'un plafond d'imposition afin de protéger les propriétaires contre une surcharge d'impôts inattendue. Le plafond d'imposition du District de Columbia signifie que vous ne pouvez pas être imposé(e) sur plus de 10 pour cent de l'évaluation imposable de l'année précédente. Cela ne modifie pas la nouvelle valeur évaluée de votre logement, mais cela signifie que vous obtenez un crédit sur votre facture d'impôt foncier, de sorte que celle-ci est inférieure à ce qu'elle aurait été sans le plafond d'imposition. Deux exceptions doivent toutefois être gardées à l'esprit :

- Le plafond de 10 % ne s'applique pas lorsque le logement change de propriété. Il est possible d'observer une augmentation supérieure à 10 % au cours de l'année fiscale suivant l'achat de votre logement.
- L'évaluation imposable doit représenter au moins 40 % de la valeur évaluée de votre logement.

Ainsi, supposons que la valeur d'un logement a été évaluée à 500 000 USD en 2020. Ensuite, l'année suivante (en 2021), elle a été évaluée à 575 000 USD. Il s'agirait d'une augmentation de 15 pour cent de la valeur évaluée. Dans la mesure où il s'agit d'une augmentation supérieure à 10 pour cent, la limite

d'évaluation entre en jeu. Les impôts du propriétaire seraient plutôt basés sur une évaluation imposable de 550 000 USD (car cela représente 10 pour cent de plus que l'évaluation de 2020). En 2021, les impôts fonciers annuels du propriétaire s'élèveraient à 4 675 USD ($550\,000\text{ USD} \times 0,0085\text{ USD} = 4\,675\text{ USD}$).

Quand dois-je payer mes impôts fonciers et comment ?

Les impôts fonciers sont recouverts deux fois par an. La moitié du montant annuel est exigible le 31 mars et la facture vous est envoyée par courrier en février. L'autre moitié est exigible le 15 septembre, et la facture vous est envoyée par courrier en août.

Il existe plusieurs manières de vous assurer que vous payez les factures d'impôt foncier dans les délais. Tout d'abord, vérifiez si votre prêteur hypothécaire ou fournisseur de prêts les paie pour vous. Parfois, votre facture hypothécaire mensuelle inclut les impôts fonciers et le prêteur/fournisseur de prêts paie le gouvernement en votre nom. Ils les détiennent dans un compte de séquestre. Vous pouvez le savoir en contactant votre prêteur/fournisseur de prêts. Si tel n'est pas le cas, vous devez alors payer directement l'Office of Tax and Revenue du District de Columbia, par chèque, mandat ou paiement électronique. Les factures d'impôt foncier expliqueront également ces instructions.

Où puis-je trouver ma facture d'impôt foncier ?

Vous pouvez trouver votre facture d'impôt foncier la plus récente en recherchant votre adresse dans la [DC Real Property Assessment Database](#) (base de données d'évaluation des biens immobiliers du District de Columbia).

Que se passe-t-il si ma facture d'impôt foncier n'arrive jamais par courrier ou arrive en retard ?

Le paiement des impôts fonciers en temps et en heure relève de votre responsabilité. Les deux dates de paiement sont toujours les mêmes chaque année : le 31 mars et le 15 septembre. En février et en août de chaque année, veuillez à consulter la [DC Real Property Assessment Database \(base de données d'évaluation des biens immobiliers du District de Columbia\)](#) pour obtenir votre dernière facture.

Si vous ne recevez pas la facture envoyée par courrier, vous devez également contacter l'Office of Tax and Revenue du District de Columbia, au (202)-442-6796 afin de vérifier vos informations.

Et si je suis en retard dans le paiement de ma facture d'impôt foncier ?

Si vous ne respectez pas l'échéance de paiement, une pénalité de 11,5 % est appliquée à votre facture. Pour chaque mois suivant, 1,5 % supplémentaire est appliqué. Par exemple, si votre facture du 15 septembre s'élève à 2 000 USD et que vous l'oubliez :

- Vous devrez 2 230 USD si vous payez avant le 15 octobre.
- Vous devrez 2 260 USD si vous payez avant le 15 novembre.
- Vous devrez 2 290 USD si vous payez avant le 15 décembre.

Les augmentations de facture se poursuivront jusqu'à ce que vous payiez la facture d'impôt foncier. Si vous avez besoin d'aide pour payer vos impôts fonciers ou si vous craignez de ne pas pouvoir payer, nous vous encourageons à consulter ces [ressources pour vous aider à payer vos impôts fonciers](#), et plus particulièrement le [Property Tax Deferral program \(Programme de report d'impôt foncier\)](#).

Cette page a été mise à jour pour la dernière fois en février 2021.